



Kanton Graubünden  
**Cumün da Val Müstair**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

**Teilrevision Ortsplanung  
Lico, Müstair  
Hotel Central, Valchava**

# Impressum

**Auftraggeber**

Cumün da Val Müstair, Forum, CH-7536 Müstair

**Kontaktperson**

Luzian Ruinatscha

+41 81 858 72 27

luzian.ruinatscha@cdvm.ch

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Silvio Sauter, Projektleitung

+41 81 258 34 44

s.sauter@stauffer-studach.ch

Martin Zahner, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

**Erstellung**

Juli-August 2015 ; Januar-Februar 2016

**Bearbeitungsstand**

2. Mai 2016

# Inhalt

|          |                                         |          |
|----------|-----------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass</b>                           | <b>3</b> |
| 1.1      | Ausgangslage                            | 3        |
| 1.2      | Ziele und Inhalte der Revision          | 4        |
| 1.3      | Rechtskräftige Ortsplanung              | 4        |
| <b>2</b> | <b>Allgemeines</b>                      | <b>5</b> |
| 2.1      | Organisation des Planungsträgers        | 5        |
| 2.2      | Ablauf / Termin                         | 5        |
| 2.3      | Vorprüfung                              | 5        |
| 2.4      | Mitwirkungsaufgabe                      | 6        |
| 2.5      | Beschlussfassung Gemeindeversammlung    | 6        |
| 2.6      | Beschwerdeaufgabe                       | 6        |
| <b>3</b> | <b>Grundlagen</b>                       | <b>7</b> |
| 3.1      | LICO                                    | 7        |
| 3.2      | Hotel Central                           | 7        |
| <b>4</b> | <b>Umsetzung in den Planungsmitteln</b> | <b>8</b> |
| 4.1      | Teilrevision Genereller Gestaltungsplan | 8        |
| 4.2      | Teilrevision Zonenplan                  | 8        |

## Anhang

Anhang A – Bauprojekt «Halla da producziun nouva, 1:200 vom 15. April 2015

## 1 Anlass

### 1.1 Ausgangslage

Die Firma LICO (Li&Co AG), Müstair, ist eines der führenden Unternehmen im Bereich Kork und Linoleum Fertigböden sowie Klebekork. Das Unternehmen stellt für die Cumün da Val Müstair einen wichtigen Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor dar. Die Firma ist seit der Gründung 1998 stetig gewachsen. Zur Realisierung eines neuen Produktionsgebäudes erfolgte 2009 die Zuweisung der Parzelle Nr. 547 in die Gewerbezone. Aufgrund der Produktionsanlagen und der betrieblichen Abläufe wurde im Generellen Gestaltungsplan ein Bereich definiert, in welchem die Gebäudelänge ohne Beschränkung projektbezogen festgelegt werden kann. Mittels Gestaltungsplanpflicht kann dennoch eine gute Einpassung der Baute in die Landschaft ermöglicht werden. Nach Errichtung dieser Produktionsanlage wurden in den Folgejahren mehrere Werkbauten sowie ein neues Bürogebäude erstellt.

Im südlichen Bereich der Parzelle Nr. 547 plant respektive realisiert die Firma LICO nun weitere Produktionsgebäude (vgl. Abb. 1). Aufgrund der knappen Platzverhältnisse und zur Sicherstellung der betrieblichen Abläufe werden diese anschliessend an die bisherigen Bauten erstellt. In einem ersten Ausbauschnitt wurde im Südosten ein einstöckiges Gebäude (Etappe 1) errichtet (vgl. Abb. 2). Angestrebt wird jedoch, im Rahmen einer zweiten Etappe, das Gebäude auf zwei Stockwerke aufzustocken. Vorgesehen ist eine Etappe 3 und 4 im Südwesten. Aufgrund der geltenden Höhenbeschränkungen in der Gewerbezone bedingt die Errichtung des zweiten Stockwerks eine Anpassung der Ortsplanung.

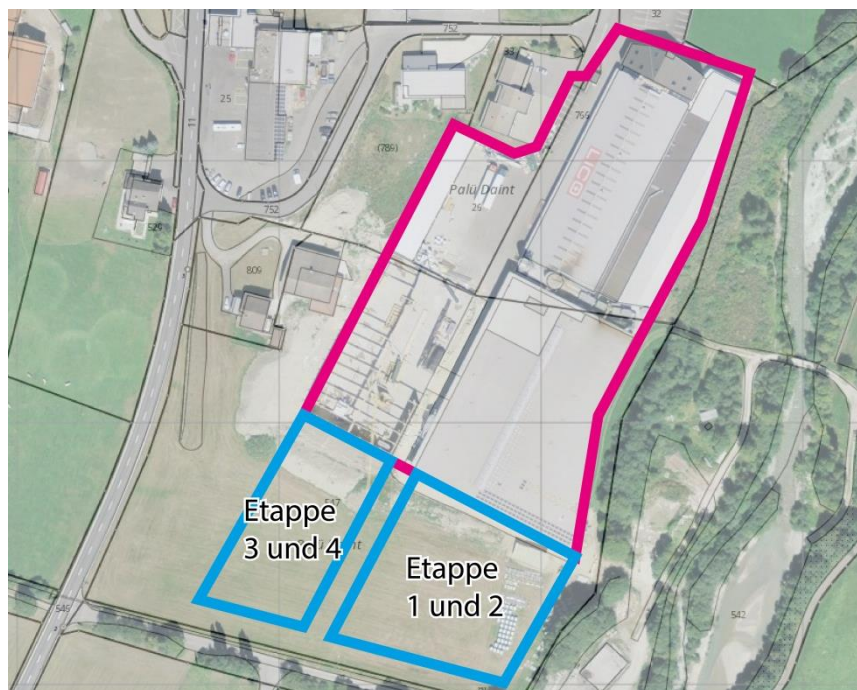


Abb. 1: Bestehendes Produktionsgelände (in Magenta) sowie Erweiterungsflächen (in Cyan), (2012: Bundesamt für Landestopografie)



Abb. 2: Realisierte erste Etappe,  
(2015: Cumün da Val Müstair)

Im Weiteren soll die Lage einer geplanten Erschliessungsstrasse beim Hotel Central (Parzellen Nr. 1479, 1480 sowie 1765 und 1478) in Valchava geringfügig verlegt werden. Damit werden die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs «Central» optimiert.

### 1.2 Ziele und Inhalte der Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die nutzungsplanerischen Grundlagen zur Realisierung folgender Projekte geschaffen werden:

- Neue zweistöckige Produktionshallen der Firma LICO auf Parzelle Nr. 547.
- Erweiterung des Hotel Central auf Parzelle Nr. 1474, Nr. 1479 und Nr. 1765.

### 1.3 Rechtskräftige Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Müstair stammt im Wesentlichen aus den Jahren 1999/2001 (genehmigt mit Regierungsbeschluss [RB] Nr. 813 vom 15. Mai 2001). Im Anschluss an die Gemeindefusion hat die Gemeinde Val Müstair an der Gemeindeversammlung vom 7. August 2013 die Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Die Genehmigung dieser Revision durch die Regierung ist noch ausstehend. Es erfolgte am 29. April 2014 (Regierungsbeschluss Nr. 423) eine Teilgenehmigung (Neueinzonungen) sowie am 7. Juli 2015 (Departementsverfügung ARE 18) die Genehmigung einer Teilrevision (Wanderweg).

## 2 Allgemeines

### 2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Herr S. Sauter eingesetzt.

### 2.2 Ablauf / Termin

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Bearbeitung der Planungsmittel: | Juli–August 2015               |
| Vorprüfung                      | 7. Dezember 2015               |
| Öffentliche Auflage:            | 11. Januar bis 9. Februar 2016 |
| Beschluss Gemeindeversammlung:  | 27. April 2016                 |
| Beschwerdeaufgabe:              | Mai 2016                       |
| Genehmigung Regierung:          | Sommer 2016                    |

### 2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 7. Dezember 2015 äusserte sich der Kanton grundsätzlich positiv zur Teilrevision. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Punkte des Vorprüfungsberichts eingegangen:

| Antrag / Hinweis Kanton                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Entscheid / Beurteilung Gemeinde            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG):<br>Es erfolgt beim Zonenplan «Hotel Central, Valchava» eine vollumfängliche, flächengleiche Kompensation der Bauzonenfläche. Bei der Firma Lico betrifft die Revision lediglich den Generellen Gestaltungsplan. Die Vorlage ist demnach mit den Bestimmungen des revidierten RPG konform. | Wird zur Kenntnis genommen.                 |
| Gefahrenzonen:<br>Das Gebiet Lico liegt in der Gefahrenzone 2 (blau), demnach sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Schutzmassnahmen unter Berücksichtigung der Auflagen des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) festzulegen.                                                                                         | Wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Kap. 3.1.2 |

| Antrag / Hinweis Kanton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Entscheid / Beurteilung Gemeinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gestaltung:</p> <p>Der Baukörper der Etappe 3 und 4 soll, wie in den Plänen vorgesehen, eine sichtbare Höhe über Terrain von 7.5 Meter aufweisen. Dies ist mit der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 15.5 Metern nicht gewährleistet. Es ist mit geeigneten Massnahmen (Festlegungen wie Baufenster oder Höhenkote, Vorgaben Gestaltungsberatung o.ä.) sicherzustellen, dass der westliche Baukörper soweit «versenkt» wird, dass er den östlichen Baukörper nicht überragt.</p> | <p>Die Berechnung der Gesamthöhe erfolgt nach Baugesetz der Gemeinde ausgehend vom tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain (unter Firstlinie resp. bei Flachbauten der Dachflächenbereich über dem tiefst gelegenen Teil des massgebenden Terrains). Im vorliegenden Fall weicht das massgebende Terrain voraussichtlich teilweise vom bestehenden Verlauf ab und liegt eher tiefer. Im Weiteren gewährleisten der Geländeverlauf, die notwendigen Schutzbauten, betriebliche Gründe (gleiches Ausgangsniveau für beide Bauten) sowie die Pflicht zur Gestaltungsberatung die Realisierung der gewünschten teilweise sichtbaren Fassade.</p> |

## 2.4 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen der Ortsplanung. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe konnten Grundeigentümer und andere Interessierte schriftlich Abänderungs- oder Ergänzungswünsche an den Gemeindevorstand richten. Die Teilrevision der Ortsplanung lag vom 11. Januar 2016 bis 9. Februar 2016 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 2.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 27. April 2016 beschlossen.

## 2.6 Beschwerdeaufgabe

Die Beschwerdeaufgabe erfolgt vom 7. Mai 2016 bis am 5. Juni 2016.

### **3 Grundlagen**

#### **3.1 LICO**

##### **3.1.1 Bauprojekt «Halla da producziun nouva»**

Die Firma LICO realisierte in einem ersten Schritt den Bau einer rund 7 Meter hohen Produktionshalle mit einer Fläche von rund 4250 m<sup>2</sup>. Zu einem späteren Zeitpunkt ist geplant ein zweites Geschoss zu errichten. In einer dritten Etappe erfolgt die Realisierung einer weiteren Produktionshalle mit einer Fläche von rund 2900 m<sup>2</sup>. Auch dieses Gebäude soll in einer späteren Etappe mit einem zweiten Geschoss versehen werden. Die Gesamthöhe der Gebäude nach Realisierung der zweiten respektive vierten Etappe wird rund 15 Meter betragen (vgl. Anhang A).

##### **3.1.2 Gefahrenzone**

Der Standort der neuen Produktionshallen liegt vollumfänglich in der Gefahrenzone 2 (blau, geringe Gefahr). Daher sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bauliche Schutzmassnahmen vorzusehen.

#### **3.2 Hotel Central**

##### **3.2.1 Erweiterung Hotelbetrieb**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2013 wurde auf Parzelle Nr. 1474 ein Baubereich mit projektspezifischen Bestimmungen im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Dieser Bereich dient der längerfristigen geplanten Erweiterung des bestehenden Hotelgebäudes.

Die Eigentümerschaft plant vor Realisierung dieser Erweiterung den Bau einer «Lodge» auf der jetzigen Parzelle Nr. 1474 (Hotelzone A), Nr. 1479 (Zone übriges Gemeindegebiet und Hotelzone A, noch nicht realisierte Erschliessungsstrasse) und Nr. 1765 (Dorfzone A).

##### **3.2.2 Verlegung Erschliessungsstrasse**

Die Erschliessungsstrasse wird der Zufahrt zu den Parzellen Nr. 1477 und Nr. 1478 dienen. Die Einwilligung der Grundeigentümerschaft zur Verlegung der Erschliessungsstrasse nach Osten liegt vor. Nach Abschluss der Teilrevision wird die Parzellierung angepasst.

## 4 Umsetzung in den Planungsmitteln

### 4.1 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Der bestehende «Bereich ohne Beschränkung der Gebäudelänge» wird mit einer maximalen Gesamthöhe und Fassadenhöhe ergänzt. Der Bereich wird auf die Fläche der bestehenden und die neu geplanten Produktionshallen erweitert. Der «Bereich mit Pflicht zur Gestaltungsberatung» wird im Norden geringfügig bis zum Gebäude Nr. 226 erweitert und die beiden bis anhin unabhängigen Bereiche werden vereinigt.

### 4.2 Teilrevision Zonenplan

Total wird eine Fläche von rund 243 m<sup>2</sup> von der Zone übriges Gemeindegebiet der Dorfzone A zugewiesen. Ebenfalls erfolgt eine Zuweisung zur Zone übriges Gemeindegebiet im Umfang von rund 243 m<sup>2</sup> (bisher Dorfzone A).

#### 4.2.1 Bauzonenflächenkompensation

Die Einzonung von rund 243 m<sup>2</sup> in die Dorfzone A wird durch die Auszonung von total 243 m<sup>2</sup> in die Zone übriges Gemeindegebiet vollumfänglich kompensiert.

#### 4.2.2 Sicherung Baulandverfügbarkeit

Die Parzellierung des Gebiets wird anzupassen sein. Nach Abschluss des Verfahrens steht die Parzelle 1478 im selben Umfang wie bis anhin (404 m<sup>2</sup> Dorfzone A) im Eigentum einer Privatperson. Die Erschliessungsstrasse wird neu parzelliert. Die Parzellen Nr. 1474, 1479, 1480 sowie 1765 stehen im Eigentum des Hotelbetriebs Central. Für diese Flächen bestehen Überbauungsabsichten.

Chur 2. Mai 2016, Stauffer & Studach Raumentwicklung, sa, mz